



平成 17 年 3 月期 中間決算短信(連結)

平成 16 年 11 月 18 日

上場会社名 株式会社レオパレス 21

上場取引所 東  
本社所在都道府県 東京都

コード番号 8848

(URL <http://www.leopalace21.com>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 深山 祐助

問合せ先責任者 役職名 広報室長 氏名 岩壁 真澄 TEL (03) 5350 - 0216

決算取締役会開催日 平成 16 年 11 月 18 日

米国会計基準採用の有無 無

1. 16 年 9 月中間期の連結業績(平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 日)

(1) 連結経営成績 (百万円未満切捨表示)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16 年 9 月中間期	209,062	( 12.5)	17,334	( 6.9)	18,656	( 81.3)
15 年 9 月中間期	185,816	( 16.5)	16,214	( 7.4)	10,289	( 7.7)
16 年 3 月期	418,873		48,317		37,905	

	中間(当期)純利益		1 株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後 1 株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
16 年 9 月中間期	12,139	( 113.6)	85	38	-	-
15 年 9 月中間期	5,681	( 9.4)	40	93	-	-
16 年 3 月期	18,999		136	80	-	-

(注) 持分法投資損益 16年9月中間期 1,098百万円 15年9月中間期 108百万円 16年3月期 321百万円  
期中平均株式数(連結) 16年9月中間期 142,171,864株 15年9月中間期 138,817,242株 16年3月期 138,889,591株  
会計処理の方法の変更 無  
売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 連結財政状態 (百万円未満切捨表示)

	総資産	株主資本	株主資本比率	1 株当たり株主資本	
	百万円	百万円	%	円	銭
16 年 9 月中間期	404,136	125,097	31.0	785	88
15 年 9 月中間期	389,385	65,235	16.8	469	96
16 年 3 月期	411,925	76,458	18.6	550	12

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年9月中間期 159,181,249株 15年9月中間期 138,809,353株 16年3月期 138,984,223株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況 (百万円未満切捨表示)

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16 年 9 月中間期	8,358	3,327	8,885	28,037
15 年 9 月中間期	7,378	4,458	556	28,715
16 年 3 月期	31,492	12,532	30,129	30,735

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 10 社 持分法適用非連結子会社数 0 社 持分法適用関連会社数 2 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 0 社 (除外) 0 社 持分法 (新規) 0 社 (除外) 0 社

2. 17 年 3 月期の連結業績予想(平成 16 年 4 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日)

通 期	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
	478,000	50,000	27,000

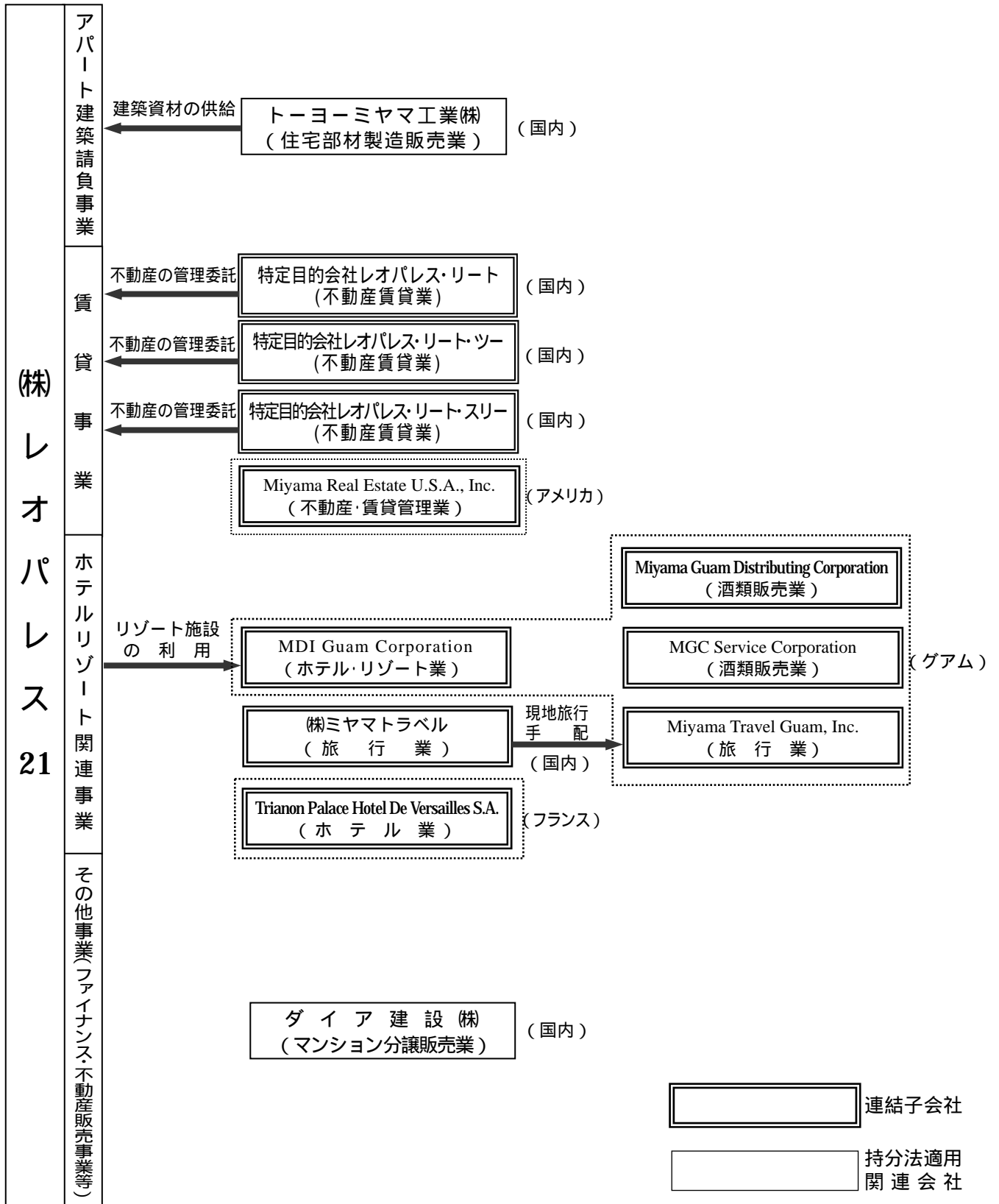
(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 169 円 62 銭

上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は経済情勢・為替の変動等様々な不確定要因によりこれらの予想数値と異なる場合があります。なお、上記業績予想に関する事項につきましては、添付資料の 6 ページをご参照下さい。

# 1. 企業集団の状況

当社グループ(当社および当社の関係会社)は、当社および連結子会社10社、持分法適用関連会社2社により構成されており、アパート建築請負事業と賃貸事業を主たる業務としております。

当社グループを事業系統図によって示すと次のとおりであります。



## 2. 経営方針

### 1. 経営の基本方針

当社は、住まい（アパート）を通しての“新しい価値の創造”を企業理念としております。

当社では、アパート事業を土地の有効活用と良質の住宅供給というテーマを同時に実現できる社会的事業としてとらえ、「レオパレス21」のブランドで、アパート建築請負事業とそのアパートの運営管理を行う賃貸事業とを、2大事業として全国展開しております。

アパートの建築と賃貸管理は不可分の事業と考え、当社は「賃貸あつてのアパート経営」ということを基本方針としております。

つまり、アパート事業では、良質の建物を建築することは当然のことながら、アパート経営上の難題である入居者の募集・管理と建物の維持・管理こそが最も重要と考え、「一括借上げシステム」や「レオパレス会員制入居システム」および「家具付月極めレンタルルームシステム（マンスリーレオパレス フラット）」等を中心とする当社独自の「アパート経営トータルシステム」を創り上げ営業展開しております。

この「賃貸あつてのアパート経営」という基本的な考え方を社業として実践し、実績を残していることが当業界あるいは当市場における当社の最大特色と言えると思います。

今後とも、従来の業界や市場における既存概念を一新した独創的な商品・サービスの提供に努め、一段の業績向上による安定した経営基盤の確立を目指すとともに、より高い企業価値の実現を目指してまいります。

### 2. 利益配分に関する基本方針

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけております。

業績向上によるグループ全体の財務内容の改善のため内部留保充実を図りつつも、継続的かつ安定的な配当実施に努めていく方針であります。なお、内部留保資金につきましては、当社グループの企業価値を高めるため有効に活用投入してまいります。

前期は、普通配当1株当たり10円に加えて、上場記念配当5円の合計1株当たり15円の配当を実施いたしました。当期は、普通配当1株当たり15円を予定しております。

### 3. 投資単位の引下げに関する考え方及び方針等

当社は、株式の流動性を高め、より広汎な投資家の参加を促すことは重要であると認識しております。

平成16年5月6日より、当社株式1単元の株式数を1,000株から100株に変更、投資単位の引下げを実施いたしました。

今後も個人投資家層の拡大および株式流通の活性化に配慮してまいりたいと考えております。

#### 4. 中長期計画と会社の対処すべき課題

当社グループの主要事業であるアパート建築請負部門および賃貸部門ともに順調に推移しております。今後とも増収増益基調が維持できる見込みであり、財務内容の改善に引き続き取り組んでまいります。

当社は、事業の成長持続のため、有利子負債の削減と株主資本の増強を加速し、今後に備えうる強固な財務基盤をより早く実現させることを目的として、平成16年9月に20百万株の公募増資を実施いたしました。

今後、経営環境はますます変化し、また厳しさを増していくものと予想されますが、当社は営業体制の強化はもちろん、アパート事業における特色を生かした独創的な商品やサービスの開発提供、また、賃貸住宅の市場に眠っている多種多様なニーズを掘り起こし、新たな入居者需要を開発するため様々なサービスや利用方法のバリエーションを積極的に提供し、ブランド力アップによる一段の業績向上に傾注するとともに、より高い企業価値の実現を目指してまいり所存であります。

具体的な取組みとして、入居者向けブロードバンドサービス「Leopalace BB」を提供しております。また、不動産証券化ビジネスにも進出してまいります。

なお、グアムのリゾート運営に関しましては、種々の諸施策により経営状態は改善され、運営収支は均衡しております。

さらに、「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」の追加工事が昨年12月完了し、タモン湾に面したホテル「ウェスティンリゾート・グアム」とあわせ、観光やゴルフのみならず、プライダルやスポーツ関連および滞在型リゾートとして幅広いニーズにお応えできるリゾートが完成いたしました。

このグアムのリゾート事業は、中期的に運営収支のみならず、損益面での均衡が可能となる計画であります。今後は長期的視野に立った施設の充実を図りつつ、不動産流動化等も含め、投下資金回収の検討を行う予定であります。

#### 5. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社は、事業並びに経営環境の変化に機動的に対応して適正かつ迅速な意思決定により、一段の業績向上を図ることができる現在の取締役、監査役制度を維持しつつ、意思決定に対する牽制機能の強化および株主や取引先等との良好な関係の構築に取り組んでまいりたいと考えております。今後とも透明性ある公正な経営を目指して体制を整備してまいり所存であります。

取締役会は取締役14名で構成され、月1回の定例取締役会のほか、必要に応じて随時機動的に臨時取締役会を開催し、経営に関する重要事項を決定するとともに業務遂行状況をチェックしております。なお、現在社外取締役はおりません。また、常務取締役以上で構成する常務会を設置、毎月開催し、業務執行方針およびその実施に関して協議し、対策の検討を行っております。

監査役は、監査機能の充実を図るため、今期より1名増員し4名といたしました。うち2名が社外監査役であります。公正で充実した監査役制度となる体制をとっており、円滑に機能しております。内部監査につきましても、内部監査室を増員し、会計監査および業務監査を通してコンプライアンスの徹底や業務の改善に反映させております。また、コンプライアンスおよび情報管理体制の充実・強化にも取り組んでおります。株主や投資家の皆様に対しては、決算発表の早期化、インターネット配信等情報開示に取り組んでおります。

公認会計士監査はあずさ監査法人に依頼しており、商法監査と証券取引法監査について監査契約を締結しております。また、経営および日常業務に関して、必要に応じて顧問弁護士等の専門家からアドバイスを受けております。

### 3. 経営成績及び財政状態

#### 1. 経営成績

##### (1) 当中間期業績の概況

当中間期におけるわが国経済は、企業収益の改善による設備投資の増加とともに、個人消費についても、所得や雇用の先行き不透明感が残るものの持ち直しの兆しがみられ、緩やかな回復を維持いたしました。住宅投資について、当上半期の新設住宅着工戸数は一戸建て分譲住宅の伸びが大きく、前年同期比 2.6%増加の 618 千戸と 2 年連続プラスとなり、うち貸家は前年同期比 1.1%増加の 234 千戸となりました。

このような状況のなかで、当社はアパート建築請負の受注活動を引き続き強化・推進いたしました。一方、賃貸部門においても、増加するアパート管理戸数に対処するため営業力や店舗展開を見直し、一層の賃貸営業体制の整備・強化を実施しております。

この結果、当社単体ベースの売上高は 2,058 億 31 百万円（前年同期比 12.1%増）、営業利益は 174 億 8 百万円（前年同期比 8.1%増）、経常利益は 157 億 95 百万円（前年同期比 16.1%増）、中間純利益は 101 億 50 百万円（前年同期比 7.4%増）となりました。

また、連結ベースの売上高は 2,090 億 62 百万円（前年同期比 12.5%増）、営業利益は 173 億 34 百万円（前年同期比 6.9%増）、経常利益は海外子会社において期末換算に伴う為替差益 26 億 94 百万円等の計上により、186 億 56 百万円（前年同期比 81.3%増）、中間純利益は 121 億 39 百万円（前年同期比 113.6%増）となりました。

事業の種類別セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

##### a. アパート建築請負事業部門

当社グループの主要事業であるアパート建築請負部門については、店舗配置の一部見直しを含め店舗を増設（当中間期末 125 店 前期末比 18 店増）一層積極的な営業活動を展開したことにより受注は好調に推移いたしました。また、原価管理と建築工程管理の徹底が奏功いたしました。

この結果、売上高は 1,030 億 49 百万円（前年同期比 7.3%増）、営業利益は 216 億 70 百万円（前年同期比 2.9%増）となりました。

なお、当中間期の受注高は 1,279 億 18 百万円（前年同期比 15.1%増）、当中間期末の受注残高は 1,306 億 21 百万円（前年同期末比 4.4%増）となりました。

##### b. 賃貸事業部門

当社グループのもう一方の主要事業である賃貸部門について、管理戸数は当中間期末 281 千戸（前期末比 21 千戸増）と計画通り増加しており、「マンスリーレオパレス フラット」も安定した伸びを示しております。管理戸数の増加に対応した賃貸営業の強化策とマンスリーレオパレスを中心とした効率的運営管理によるコスト削減策を実施しておりますが、さらに将来の管理戸数の増加をも織込んだ営業強化策の一環として、賃貸営業店舗の展開を小型店を中心に計画比さらに拡充し、当中間期末 260 店（前期末比 48 店増）とするとともに、仲介業者との提携販売を開始いたしました。このため、出店費用等の経費が増加したものの、入居率は前年同期を上回って推移しております。

この結果、売上高は 1,007 億 92 百万円（前年同期比 16.2%増）、営業利益は 5 億 73 百万円（前年同期比 464.5%増）となりました。

#### c . ホテルリゾート関連事業部門

ホテルリゾート関連部門については、グアムの「レオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアム」の追加工事が平成 15 年 12 月迄に全て完了し、複合スポーツリゾートとして本格的にオープンいたしました。収容能力が大幅に増加しましたが、開業費用等の経費が膨らんでおり、売上高は 32 億 83 百万円（前年同期比 43.4%増）、営業損失は 19 億 82 百万円（前年同期比 15.4%増）となりました。

#### d . その他事業部門

その他部門は、ファイナンス部門、不動産販売部門およびブロードバンド部門であります。ブロードバンド部門において、ユーザーは着実に増加しているものの先行費用負担から、売上高は 19 億 37 百万円（前年同期比 156.6%増）、営業損失は 13 億 66 百万円（前年同期比 6 億 26 百万円の改善）となりました。

### （ 2 ） 通期の見通し

アパート建築請負部門については、受注が順調で通期受注高 2,600 億円を見込んでおります。原価・工程管理は引き続き徹底していくものの、資材価格の上昇懸念等から粗利益率は前期を若干下回る見通しであります。

賃貸部門については、管理戸数が当期末 307 千戸（下期増加見込 26 千戸）となる見込みであります。賃貸営業店舗拡充を含め、営業力の強化整備を年末以降の賃貸繁忙期に向けてほぼ完了、入居率はほぼ計画通りの水準となっていることから、粗利益率は前期を上回る見通しであります。

以上により、当社単体ベースでは通期売上高 4,700 億円、営業利益 553 億円、経常利益 505 億円、当期純利益 284 億円の見通しであります。

連結ベースにおいても、通期売上高 4,780 億円、営業利益 558 億円、経常利益 500 億円、当期純利益 270 億円の見通しであります。

## 2. 財政状態

### (1) 当中間期の概況

当中間期の連結キャッシュ・フロー計算書の実績については、次のとおりであります。

営業活動の結果使用したキャッシュ・フローは、83億58百万円（前年同期比13.3%増）となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益が売上高の増加に伴い176億1百万円（前年同期比70.2%増）となりましたが、法人税等の支払額が167億65百万円（前年同期比25.6%増）あったためであります。

投資活動の結果使用したキャッシュ・フローは、33億27百万円（前年同期比25.4%減）となりました。これは主に、賃貸用不動産等有形固定資産の取得による支出35億33百万円（前年同期比46.1%減）があったためであります。なお、グアムのリゾート関係の追加工事は前期に完了しております。

財務活動の結果得られたキャッシュ・フローは、88億85百万円（前年同期は5億56百万円の支出）となりました。これは主に、借入金等の返済250億53百万円（借入金収入差引後）を行いました。一方、借入金返済を目的とした公募増資を実施、新株発行による収入が362億60百万円あったためであります。

この結果、当中間期末の現金及び現金同等物残高は、280億37百万円となりました。

当中間期末の有利子負債残高は1,391億25百万円（前期末比235億40百万円減）となりました。株主資本は、平成16年9月公募増資362億60百万円により1,250億97百万円（前期末比486億39百万円増）、株主資本比率は31.0%（前期末18.6%）となりました。

### (2) 通期の見通し

営業活動の結果得られるキャッシュ・フローのうち、税金等調整前当期純利益は、通期で増益を見込んでいることから、前期比増加する見通しであります。

なお、当社の営業形態から業績の季節的変動があり、売上高・利益ともに上期よりも下期が多くなり、通期では営業キャッシュ・フローは確保できる見通しであります。

投資活動の結果使用されるキャッシュ・フローのうち、設備投資額は国内関係で引き続き「レオパレスFlat」の取得および出店費用等が発生する計画ですが、リゾート関係投資は前期完了したことから、前期比大幅に減少する見通しであります。

財務活動の結果使用されるキャッシュ・フローは、収益力の向上を図るとともに資金効率の向上に努めることにより、引き続き借入金を圧縮し、財務体質の改善を目指してまいります。

(3) キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期	平成16年9月 中間期
株主資本比率(%)	5.1	12.0	16.1	18.6	31.0
時価ベースの株主資本比率(%)	11.9	18.9	20.3	54.8	80.2
債務償還年数(年)	10.5	6.6	8.2	5.2	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	2.2	2.9	2.0	5.7	-

(注) 株主資本比率：株主資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率：株式時価総額 / 総資産

債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

株式時価総額は、期末株価終値 × 期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

平成16年9月中間期の債務償還年数およびインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。



## 4 . 中間連結財務諸表等

### (1) 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
1.現金預金	7	28,835		28,037		30,735	
2.売掛金及び 完成工事未収入金		25,939		26,441		31,699	
3.営業貸付金	7	18,700		14,611		16,737	
4.販売用不動産		-		134		133	
5.未成工事支出金		4,475		4,562		3,747	
6.その他の棚卸資産		646		545		746	
7.繰延税金資産		5,142		3,050		9,493	
8.未収入金		17,834		19,915		24,017	
9.その他	7	11,910		16,406		14,522	
10.貸倒引当金		1,982		1,253		1,623	
流動資産合計		111,502	28.7	112,452	27.8	130,210	31.6
固定資産							
1.有形固定資産							
(1)建物及び構築物	1 2 7	96,058		118,054		114,790	
(2)土地	4	105,181		107,025		106,458	
(3)建設仮勘定		36,908		15,052		14,053	
(4)その他		2,348		3,490		3,353	
有形固定資産合計		240,497	61.8	243,622	60.3	238,655	57.9
2.無形固定資産		587	0.1	571	0.1	570	0.2
3.投資その他の資産							
(1)長期前払費用	2	22,140		29,528		26,119	
(2)固定化営業債権	5 7	16,911		16,435		15,821	
(3)繰延税金資産		1,502		2,912		1,330	
(4)その他	7	11,425		14,340		13,703	
(5)貸倒引当金		15,718		16,053		14,918	
投資その他の資産合計		36,261	9.3	47,163	11.7	42,056	10.2
固定資産合計		277,346	71.2	291,357	72.1	281,283	68.3
繰延資産							
1.創立費		45		31		39	
2.社債発行費		490		294		392	
繰延資産合計		536	0.1	326	0.1	431	0.1
資産合計		389,385	100.0	404,136	100.0	411,925	100.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1.買掛金及び工事未払金		52,864		61,554		72,921	
2.短期借入金	2 3 7	37,948		49,947		24,203	
3.一年内償還予定の社債		1,435		1,435		1,435	
4.未払法人税等		4,664		226		16,755	
5.前受金		13,024		19,227		21,699	
6.未成工事受入金		14,335		13,821		10,418	
7.賞与引当金		1,601		1,814		1,689	
8.その他	2 7	13,352		11,785		17,156	
流動負債合計		139,225	35.7	159,811	39.5	166,278	40.3
固定負債							
1.社債		14,915		13,480		14,197	
2.長期借入金	2 3 7	132,365		74,262		122,829	
3.長期未払金	2 7	4,836		-		201	
4.退職給付引当金		1,685		2,267		1,958	
5.預り敷金保証金	2	13,179		11,300		12,276	
6.その他		45		39		42	
固定負債合計		167,026	42.9	101,350	25.1	151,505	36.8
負債合計		306,252	78.6	261,162	64.6	317,784	77.1
(少数株主持分)							
少数株主持分		17,896	4.6	17,876	4.4	17,683	4.3
(資本の部)							
資本金		37,500	9.6	55,640	13.8	37,500	9.1
資本剰余金		15,407	4.0	33,772	8.4	15,495	3.8
利益剰余金		23,110	5.9	46,476	11.5	36,428	8.8
その他有価証券評価差額金		197	0.1	158	0.0	291	0.1
為替換算調整勘定		10,606	2.7	10,755	2.7	12,964	3.1
自己株式		373	0.1	194	0.0	293	0.1
資本合計		65,235	16.8	125,097	31.0	76,458	18.6
負債、少数株主持分及び資本合計		389,385	100.0	404,136	100.0	411,925	100.0

## (2)中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日 至平成15年9月30日〕		当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日 至平成16年9月30日〕		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 〔自平成15年4月1日 至平成16年3月31日〕	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
売上高	1	185,816	100.0	209,062	100.0	418,873	100.0
売上原価		142,792	76.8	159,539	76.3	313,084	74.8
売上総利益		43,023	23.2	49,522	23.7	105,788	25.2
販売費及び一般管理費							
1. 広告宣伝費		3,966		3,868		8,004	
2. 販売手数料		620		919		1,555	
3. 貸倒引当金繰入額		74		166		118	
4. 役員報酬		183		179		358	
5. 給与手当及び賞与		8,560		10,630		19,485	
6. 賞与引当金繰入額		1,023		1,139		1,105	
7. 退職給付引当金繰入額		243		295		487	
8. 賃借料		1,426		1,929		3,031	
9. 減価償却費		1,039		1,327		2,407	
10. 租税公課		609		946		1,999	
11. その他		9,061		10,785		18,918	
販売費及び一般管理費合計		26,809	14.5	32,188	15.4	57,471	13.7
営業利益		16,214	8.7	17,334	8.3	48,317	11.5
営業外収益							
1. リゾート会員権解約収入		-		14		26	
2. 持分法による投資利益		108		1,098		321	
3. 請負工事解約収入		64		37		121	
4. 金利スワップ評価益		363		14		268	
5. 為替差益		-		2,694		-	
6. その他		110		216		783	
営業外収益合計		647	0.3	4,077	1.9	1,521	0.4
営業外費用							
1. 支払利息		2,579		2,329		5,113	
2. 為替差損		3,863		-		6,405	
3. その他		129		425		413	
営業外費用合計		6,572	3.5	2,754	1.3	11,932	2.9
経常利益		10,289	5.5	18,656	8.9	37,905	9.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕		当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
特別利益							
1. 固定資産売却益	2	-		7		22	
2. 投資有価証券売却益		1,439		-		1,439	
3. 貸倒引当金戻入益		0		5		17	
4. その他		0		-		-	
特別利益合計		1,440	0.8	12	0.0	1,479	0.4
特別損失							
1. 固定資産売却損	3	1		6		17	
2. 固定資産除却損	4	308		295		762	
3. 投資有価証券評価損		1		-		30	
4. 貸倒引当金繰入額		699		675		1,393	
5. 役員退職慰労金		300		-		300	
6. その他		78		90		229	
特別損失合計		1,388	0.7	1,067	0.5	2,733	0.7
税金等調整前中間(当期)純利益		10,340	5.6	17,601	8.4	36,651	8.7
法人税、住民税及び事業税		4,692	2.5	104	0.0	21,491	5.1
法人税等調整額		470	0.2	4,939	2.4	4,713	1.1
少数株主利益		436	0.2	418	0.2	873	0.2
中間(当期)純利益		5,681	3.1	12,139	5.8	18,999	4.5

## (3)中間連結剰余金計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕		当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕		前連結会計年度の 連結剰余金計算書 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕	
		金額(百万円)		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)							
資本剰余金期首残高			15,407		15,495		15,407
資本剰余金増加高							
1.増資による新株の発行		-		18,120		-	
2.自己株式処分差益		-	-	156	18,276	88	88
資本剰余金減少高		-	-	-	-	-	-
資本剰余金中間期末(期末)残高			15,407		33,772		15,495
(利益剰余金の部)							
利益剰余金期首残高			19,519		36,428		19,519
利益剰余金増加高							
中間(当期)純利益		5,681	5,681	12,139	12,139	18,999	18,999
利益剰余金減少高							
配当金		2,091	2,091	2,090	2,090	2,091	2,091
利益剰余金中間期末(期末)残高			23,110		46,476		36,428

## (4)中間連結キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書
		〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成15年9月30日〕	〔自 平成16年4月 1日〕 〔至 平成16年9月30日〕	〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成16年3月31日〕
		金額（百万円）	金額（百万円）	金額（百万円）
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益		10,340	17,601	36,651
減価償却費		2,469	2,904	5,251
貸倒引当金の増減額（減少：）		696	756	1,252
支払利息		2,812	2,528	5,579
為替差損益（差益：）		3,863	2,694	6,405
持分法による投資利益		-	1,098	321
有形固定資産売却損		1	6	17
有形固定資産除却損		308	295	762
投資有価証券売却益		1,439	-	1,439
投資有価証券売却益		-	47	299
売上債権の増減額（増加：）		6,763	10,667	3,684
棚卸資産の増減額（増加：）		933	545	449
長期前払費用の増減額（増加：）		7,084	4,485	14,358
仕入債務の増減額（減少：）		7,400	12,595	13,514
未成工事受入金の増減額（減少：）		2,732	3,402	1,183
前受金の増減額（減少：）		-	2,490	7,566
預り保証金の増減額（減少：）		2,869	1,687	3,348
未払消費税の増減額（減少：）		1,462	1,662	160
その他		161	66	2,938
小計		8,961	10,789	55,014
利息及び配当金の受取額		23	29	72
利息の支払額		3,012	2,412	5,530
法人税等の支払額		13,351	16,765	18,064
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,378	8,358	31,492
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		6,559	3,533	12,715
有形固定資産の売却による収入		1	44	56
関連会社株式取得による支出		-	-	1,800
関連会社社債取得による支出		-	-	1,200
投資有価証券の取得による支出		102	901	1,099
投資有価証券の売却による収入		3,302	467	4,949
貸付による支出		682	581	1,499
貸付金の回収による収入		35	1,462	1,487
その他		453	286	711
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,458	3,327	12,532

		前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	前連結会計年度の要約連結 キャッシュ・フロー計算書 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
区 分	注記 番号	金額（百万円）	金額（百万円）	金額（百万円）
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入による収入		18,711	32,627	28,754
短期借入金の返済による支出		12,283	20,946	36,357
長期借入による収入		-	10,000	18,908
長期借入金の返済による支出		19,164	44,549	47,325
長期工事未払金の返済による支出		1,424	1,467	6,325
新株発行による収入		-	36,260	-
私募債発行による収入		15,761	-	15,761
私募債定時償還による支出		-	717	717
少数株主への配当金の支払額		56	225	706
自己株式の取得による支出		9	5	29
配当金の支払額		2,091	2,090	2,091
財務活動によるキャッシュ・フロー		556	8,885	30,129
現金及び現金同等物に係る換算差額		109	103	686
現金及び現金同等物の増減額（減少： ）		12,502	2,697	10,482
現金及び現金同等物の期首残高		41,217	30,735	41,217
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	1	28,715	28,037	30,735

## 中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社数……………10社

子会社は全て連結されております。

連結子会社名は、「企業集団の状況」に記載しているため省略しております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 2社

会社名 トーヨーミヤマ工業(株)

ダイア建設(株)

(2) 持分法を適用していない主な関連会社(ダイア管理(株))は、中間純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても中間連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除いております。

(3) 持分法の適用の手続きについて特に記載する必要があると認められる事項

連結調整勘定相当額の償却については、10年間の均等償却を行っております。

### 3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち、MDI Guam Corporation、Miyama Guam Distributing Corporation、Miyama Real Estate U.S.A.,Inc.、Trianon Palace Hotel De Versailles S.A.、MGC Service Corporation、(株)ミヤマトラベル、Miyama Travel Guam, Inc.、特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツールの中間決算日は6月30日であり、中間連結決算日との差は3か月以内であるため、中間連結財務諸表の作成にあたっては6月30日の中間決算財務諸表を使用しております。

ただし、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、調整を行っております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの……………中間連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの……………移動平均法による原価法

デリバティブ……………時価法

棚卸資産

販売用不動産・未成工事支出金……………個別法による原価法

原材料……………総平均法による原価法

貯蔵品……………主に最終仕入原価法



(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

中間連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における賃貸用有形固定資産

定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 …………… 22～47年

中間連結財務諸表提出会社及び国内の連結子会社における上記 以外の有形固定資産

定率法

ただし、平成10年4月1日以降取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 …………… 40～50年

工具器具備品 …………… 5年  
(有形固定資産その他)

在外子会社における有形固定資産

所在地国の会計処理基準に基づく定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 …………… 30～40年

工具器具備品 …………… 3～5年  
(有形固定資産その他)

長期前払費用

均等償却

なお、主な償却期間は以下のとおりであります。

MDI Guam Corporation  
の開発許可取得に伴い …………… 40年  
発生した設備等負担金

一括借上前払家賃 …………… 3年

(ハ) 繰延資産の処理方法

社債発行費

商法施行規則規定の最長期間(3年)で均等償却

新株発行費

支払時全額費用処理

(二) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金 …… 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金 …… 従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

退職給付引当金 …… 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

なお、会計基準変更時差異（785百万円）については、5年による按分額を特別損失として処理しております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

(ホ) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、中間連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として計上しております。なお、在外子会社の資産及び負債は、中間連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めております。

(ヘ) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンスリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(ト) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法 …… 繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。また、為替予約が付されている外貨建予定取引については、振当処理を行っております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利キャップ	借入金
金利スワップ	借入金
為替予約取引	外貨建予定取引

ヘッジ方針 …… 金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。また、為替予約取引については、将来の為替変動によるリスク回避を目的としております。

ヘッジ有効性評価の方法 …… ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。

ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているもの及び振当処理を行っている為替予約取引については、中間連結決算日における有効性の評価を省略しております。

#### (チ) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税及び地方消費税の会計処理…… 税抜方式によっております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。

支払利息に関する会計処理 …………… MDI Guam Corporationは、過年度において不動産開発事業に要した借入金に対する開発期間中の支払利息を有形固定資産の取得原価に算入しておりました。  
なお、MDI Guam Corporationにおける当中間連結会計期間末の有形固定資産の帳簿価額に含まれている支払利息は8,417百万円であります。

#### 5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## 表示方法の変更

### (中間連結キャッシュ・フロー計算書)

1. 前中間連結会計期間において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「前受金の増減額」につきましては、重要性が増したため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。なお、前中間連結会計期間における「前受金の増減額」は1,145百万円であります。
2. 前中間連結会計期間において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「持分法による投資利益」につきましては、重要性が増したため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。なお、前中間連結会計期間における「持分法による投資利益」は108百万円であります。

## 追加情報

### 法人事業税における外形標準課税部分の連結損益計算書上の表示方法

実務対応報告第12号「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 平成16年2月13日)が公表されたことに伴い、当中間連結会計期間から同実務対応報告に基づき、法人事業税の付加価値割及び資本割136百万円を販売費及び一般管理費(租税公課)として処理しております。

注 記 事 項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日)
1 有形固定資産減価償却累計額 41,882 百万円	1 有形固定資産減価償却累計額 46,981 百万円	1 有形固定資産減価償却累計額 43,235 百万円
2 中間連結財務諸表提出会社は、連結子会社であるMDI Guam Corporationを通して、グアム島においてゴルフ場を中心とするレオパレスリゾートと、ホテル(ウェスティンリゾート)から成る大型リゾート開発事業(既投資額116,945百万円、1,051,198千米ドル)を行っております。 平成15年9月30日現在、中間連結貸借対照表に含まれている当該リゾート施設に係る資産及び負債の主な内容は以下のとおりであります。	2 中間連結財務諸表提出会社は、連結子会社であるMDI Guam Corporationを通して、グアム島においてレオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムから成る大型リゾート事業(既投資額119,568百万円、1,076,711千米ドル)を行っております。 平成16年9月30日現在、中間連結貸借対照表に含まれている当該リゾート施設に係る資産及び負債の主な内容は以下のとおりであります。	2 連結財務諸表提出会社は、連結子会社であるMDI Guam Corporationを通して、グアム島においてレオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムから成る大型リゾート事業(既投資額112,963百万円、1,068,819千米ドル)を行っております。 平成16年3月31日現在、連結貸借対照表に含まれている当該リゾート施設に係る資産及び負債の主な内容は以下のとおりであります。
<b>科 目</b> 中間連結貸借対照表計上額	<b>科 目</b> 中間連結貸借対照表計上額	<b>科 目</b> 連結貸借対照表計上額
有形固定資産	有形固定資産	有形固定資産
建物及び構築物 52,082 百万円 (468,157 千米ドル)	建物及び構築物 74,782 百万円 (673,411 千米ドル)	建物及び構築物 71,031 百万円 (672,071 千米ドル)
土地 3,210 百万円 (28,859 千米ドル)	土地 3,724 百万円 (33,535 千米ドル)	土地 3,544 百万円 (33,535 千米ドル)
建設仮勘定 35,857 百万円 (322,316 千米ドル)	建設仮勘定 12,388 百万円 (111,560 千米ドル)	建設仮勘定 12,324 百万円 (116,613 千米ドル)
その他 375 百万円 (3,374 千米ドル)	その他 1,205 百万円 (10,856 千米ドル)	その他 1,148 百万円 (10,870 千米ドル)
投資その他の資産	投資その他の資産	投資その他の資産
長期前払費用 4,810 百万円 (43,237 千米ドル)	長期前払費用 4,743 百万円 (42,712 千米ドル)	長期前払費用 4,549 百万円 (43,042 千米ドル)
資産合計 96,336 百万円 (865,945 千米ドル)	資産合計 96,844 百万円 (872,076 千米ドル)	資産合計 92,598 百万円 (876,132 千米ドル)
流動負債	流動負債	流動負債
短期借入金 4,700 百万円	流動負債その他 (会員権預託金) 838 百万円	短期借入金 1,140 百万円
流動負債その他 (未払金) 1,270 百万円	固定負債	未払金 1,270 百万円
流動負債その他 (会員権預託金) 1,132 百万円	預り敷金保証金 (会員権預託金) 10,084 百万円	流動負債その他 (会員権預託金) 1,554 百万円
固定負債	負債合計 10,922 百万円	固定負債
長期借入金 28,844 百万円		長期借入金 22,927 百万円
長期未払金 4,836 百万円		長期未払金 201 百万円
預り敷金保証金 (会員権預託金) 11,716 百万円		預り敷金保証金 (会員権預託金) 10,951 百万円
負債合計 52,498 百万円		負債合計 38,044 百万円

前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日)
<p>上記のうち、完成営業している施設の主なものとしては、レオパレスリゾート内でホテルとして営業しているコンドミニアム 3 棟及び賃貸住宅として営業しているデュプレックス(戸建住宅) 45 戸(13,536 百万円、121,677 千米ドル)、ゴルフコース 36 ホール(21,131 百万円、189,950 千米ドル)並びにウェスティンホテルカンパニーに運営を委託しているホテル(18,969 百万円、170,515 千米ドル)があります。</p> <p>また、建設仮勘定に含まれる施設のうち、躯体のみ完成しておりましたレオパレスリゾート内のホテルについては、平成 15 年 10 月に完成し、営業開始いたしました。野球場、プール等のリゾート内整備工事及びコンドミニアム 1 棟の建設工事については、平成 15 年 12 月完成に向けて工事中であります。</p> <p>この大型リゾート事業は上記のとおり、諸施設が順次稼働し、収益は改善しつつある状況であります。今後、同連結子会社の事業計画が計画通りに進展しない場合には、当該開発事業における投資の回収に支障が生じる可能性があります。</p>	<p>営業施設の主なものとしては、レオパレスリゾート内のホテル・ベルヴェデーレ(17,238 百万円、155,230 千米ドル)、コンドミニアム ラクエスタ 4 棟および賃貸住宅 45 戸(16,232 百万円、146,172 千米ドル)、ゴルフコース 36 ホール(20,462 百万円、184,267 千米ドル)および野球場・プール等の各種スポーツ施設(6,972 百万円、62,783 千米ドル)並びにウェスティンホテルカンパニーに運営を委託しているホテル(18,409 百万円、165,772 千米ドル)があります。</p> <p>なお、工事中でありましたレオパレスリゾート内のホテルおよび各種スポーツ施設等は、平成 15 年 12 月迄に順次完成し、営業を開始いたしました。</p> <p>また、借入金等は全額完済いたしました。</p> <p>この大型リゾート事業は上記のとおり、諸施設が順次稼働し、収益は改善しつつある状況であります。今後、同連結子会社の事業計画が計画通りに進展しない場合には、当該事業における投資の回収に支障が生じる可能性があります。</p>	<p>営業施設の主なものとしては、レオパレスリゾート内のホテル・ベルヴェデーレ(16,377 百万円、154,953 千米ドル)、コンドミニアム ラクエスタ 4 棟および賃貸住宅 45 戸(15,642 百万円、148,004 千米ドル)、ゴルフコース 36 ホール(19,775 百万円、187,109 千米ドル)および野球場・プール等の各種スポーツ施設(6,137 百万円、58,072 千米ドル)並びにウェスティンホテルカンパニーに運営を委託しているホテル(17,791 百万円、168,337 千米ドル)があります。</p> <p>なお、工事中でありましたレオパレスリゾート内のホテルおよび各種スポーツ施設等は、平成 15 年 12 月迄に順次完成し、営業を開始いたしました。</p> <p>この大型リゾート事業は上記のとおり、諸施設が順次稼働し、収益は改善しつつある状況であります。今後、同連結子会社の事業計画が計画通りに進展しない場合には、当該事業における投資の回収に支障が生じる可能性があります。</p>
<p>3 (1) 中間連結財務諸表提出会社が過年度に販売用不動産から賃貸用資産へ用途変更したことにより、流動資産から固定資産へ振替えたアパートの土地購入・建築代金、グアム投資資金等に係る短期借入金 21,165 百万円について、借入目的、実質借入期間等の実態に鑑み長期借入金として表示しております。</p>	<p>3 (1) 中間連結財務諸表提出会社が過年度に販売用不動産から賃貸用資産へ用途変更したことにより、流動資産から固定資産へ振替えたアパートの土地購入・建築代金等に係る短期借入金 16,807 百万円について、借入目的、実質借入期間等の実態に鑑み長期借入金として表示しております。</p>	<p>3 (1) 連結財務諸表提出会社が過年度に販売用不動産から賃貸用資産へ用途変更したことにより、流動資産から固定資産へ振替えたアパートの土地購入・建築代金、グアム投資資金等に係る短期借入金 19,897 百万円について、借入目的、実質借入期間等の実態に鑑み長期借入金として表示しております。</p>

前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日)																								
<p>(2) 中間連結財務諸表提出会社の長期借入金の返済については、担保として差し入れている固定資産等の売却等がなされるまで返済が延期されているものと、新たに締結した約定により返済額及び返済時期が予め定められているものがあります。</p> <p>このうち短期借入金への振替は、約定により翌期の返済が予定されているもののみを行っております。</p>	<p>(2)</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>	<p>(2) 連結財務諸表提出会社の長期借入金の返済については、担保として差し入れている固定資産等の売却等がなされるまで返済が延期されているものと、新たに締結した約定により返済額及び返済時期が予め定められているものがあります。</p> <p>このうち短期借入金への振替は、約定により翌期の返済が予定されているもののみを行っております。</p>																								
<p>4 このうち休止固定資産が次のとおり含まれております。</p> <p style="text-align: center;">土 地 1,990 百万円</p>	<p>4 このうち休止固定資産が次のとおり含まれております。</p> <p style="text-align: center;">土 地 1,958 百万円</p>	<p>4 このうち休止固定資産が次のとおり含まれております。</p> <p style="text-align: center;">土 地 1,958 百万円</p>																								
<p>5 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">3,608 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3,186</td> </tr> <tr> <td>その他の長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">10,117</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">16,911</td> </tr> </table>	破産・更生債権	3,608 百万円	破産・更生申立中の債権	3,186	その他の長期化営業貸付金	10,117	計	16,911	<p>5 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">3,890 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3,221</td> </tr> <tr> <td>その他の長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">9,324</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">16,435</td> </tr> </table>	破産・更生債権	3,890 百万円	破産・更生申立中の債権	3,221	その他の長期化営業貸付金	9,324	計	16,435	<p>5 固定化営業債権は、財務諸表等規則第32条第1項第10号に定める債権であり、その内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">破産・更生債権</td> <td style="text-align: right;">3,727 百万円</td> </tr> <tr> <td>破産・更生申立中の債権</td> <td style="text-align: right;">3,237</td> </tr> <tr> <td>その他の長期化営業貸付金</td> <td style="text-align: right;">8,856</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">15,821</td> </tr> </table>	破産・更生債権	3,727 百万円	破産・更生申立中の債権	3,237	その他の長期化営業貸付金	8,856	計	15,821
破産・更生債権	3,608 百万円																									
破産・更生申立中の債権	3,186																									
その他の長期化営業貸付金	10,117																									
計	16,911																									
破産・更生債権	3,890 百万円																									
破産・更生申立中の債権	3,221																									
その他の長期化営業貸付金	9,324																									
計	16,435																									
破産・更生債権	3,727 百万円																									
破産・更生申立中の債権	3,237																									
その他の長期化営業貸付金	8,856																									
計	15,821																									
<p>6 保証債務</p> <p>(1)住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 2,767 百万円</p> <p>(2)会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 105 百万円</p>	<p>6 保証債務</p> <p>(1)住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 2,500 百万円</p> <p>(2)会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 59 百万円</p>	<p>6 保証債務</p> <p>(1)住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 2,538 百万円</p> <p>(2)会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 85 百万円</p>																								

前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日)
7 このうち担保提供資産は次のとおりであります。	7 このうち担保提供資産は次のとおりであります。	7 このうち担保提供資産は次のとおりであります。
担保提供資産	担保提供資産	担保提供資産
現金預金 19百万円	営業貸付金 9,853百万円	営業貸付金 12,833百万円
営業貸付金 15,639	流動資産その他(有価証券) 72	流動資産その他(有価証券) 94
流動資産その他(有価証券) 45	流動資産その他(未収収益) 10	流動資産その他(未収収益) 10
流動資産その他(未収収益) 9	建物及び構築物 28,650	建物及び構築物 103,858
建物及び構築物 86,096	土地 76,005	土地 85,011
土地 84,639	固定化営業債権 10,600	建設仮勘定 12,324
建設仮勘定 35,857	投資その他の資産(投資有価証券) 583	固定化営業債権 14,280
固定化営業債権 15,084	投資その他の資産(会員権) 420	投資その他の資産(投資有価証券) 713
投資その他の資産(投資有価証券) 667		投資その他の資産(会員権) 420
投資その他の資産(会員権) 420	計 126,196	計 229,547
計 238,479		
担保提供資産に対応する債務	担保提供資産に対応する債務	担保提供資産に対応する債務
短期借入金 37,900百万円	短期借入金 47,527百万円	短期借入金 22,870百万円
流動負債その他(未払金) 1,270	長期借入金 55,263	流動負債その他(未払金) 1,270
長期借入金 102,876	計 102,790	長期借入金 98,455
長期未払金 4,836		長期未払金 201
計 146,882		計 122,796
このほか、流動資産その他(有価証券)のうち2百万円、投資その他の資産(投資有価証券)のうち36百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。	このほか、流動資産その他(有価証券)のうち34百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。	このほか、流動資産その他(有価証券)のうち28百万円、投資その他の資産(投資有価証券)のうち5百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	前連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
1 当社グループの売上高のうち請負事業売上高は、通常の営業形態として、上半期に比べ下半期に完成する工事の割合が大きいため、上半期と下半期の業績に季節的変動があります。	1  同 左	_____
_____	2 固定資産売却益の内訳 土 地 4百万円 建物及び構築物 2 そ の 他 0 計 7	2 固定資産売却益の内訳 建物及び構築物 22百万円 そ の 他 0 計 22
3 固定資産売却損の内訳 そ の 他 1百万円	3 固定資産売却損の内訳 土 地 6百万円 そ の 他 0 計 6	3 固定資産売却損の内訳 土 地 16百万円 そ の 他 1 計 17
4 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 305百万円 そ の 他 2 計 308	4 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 293百万円 そ の 他 1 計 295	4 固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 725百万円 そ の 他 36 計 762

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	前連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (平成15年9月30日現在) 現金及び預金勘定 28,835百万円 預入期間が3か月を超える定期預金 100 担保提供定期預金 19 現金及び現金同等物 28,715	1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に記載されている現金預金の金額に差異はありません。	1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている現金預金の金額に差異はありません。

リース取引

EDINETによる開示を行うため記載を省略しております。



## 有価証券

前中間連結会計期間末（平成 15 年 9 月 30 日現在）

### 1．その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(百万円)	中間連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
株 式	805	1,049	243
債 券 ( 国 債 )	172	172	0
そ の 他	987	1,076	89
合 計	1,965	2,299	333

(注) 当中間連結会計期間において、その他有価証券で時価のある株式等について1百万円減損処理を行っておりま  
す。なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ30%以上下落していることを基準とし  
ております。

### 2．時価のない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
(1) 非上場株式(店頭売買株式を除く)	747
(2) 優先出資証券	2,000
合 計	2,747

当中間連結会計期間末（平成 16 年 9 月 30 日現在）

### 1．その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(百万円)	中間連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
(1) 株 式	563	869	305
(2) 債 券			
国 債	146	147	0
社 債	99	98	1
その他	-	-	-
(3) その他	368	365	2
合 計	1,178	1,480	301

(注) 減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ30%以上下落していることを基準としております。

### 2．時価のない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

	中間連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
(1) 非上場株式(店頭売買株式を除く)	707
(2) 非上場債券等	841
(3) 優先出資証券	2,000
合 計	3,549

(注) 上記のうち非上場債券等は、金融機関が当社への請負工事代金支払資金として施主に融資した責任  
財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得した劣後債等 841 百万円であります。

前連結会計年度末（平成 16 年 3 月 31 日現在）

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(百万円)	連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額(百万円)
(1) 株式	563	1,055	492
(2) 債券			
国債	172	172	0
社債	99	99	0
その他	-	-	-
(3) その他	276	274	1
合 計	1,112	1,603	490

(注) 減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ30%以上下落していることを基準としております。

2. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券	
(1) 非上場株式(店頭売買株式を除く)	716
(2) 非上場債券	403
(3) 優先出資証券	2,000
合 計	3,119

(注) 1. 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のない株式のうち、資産状態が著しく悪化した銘柄について 30 百万円減損処理を行っております。

2. 上記のうち非上場債券は、劣後債 403 百万円であります。この劣後債は、金融機関が当社への請負工事代金支払資金として施主に融資した責任財産限定型アパートローンの証券化に伴い、当社が取得したものであります。

デリバティブ取引

E D I N E Tによる開示を行うため記載を省略しております。

## セグメント情報

### (1)事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間（自平成15年4月1日 至平成15年9月30日）

（単位：百万円）

	アパート建築 請負事業	賃貸事業	ホテルリゾート 関連事業	その 他業 事	計	消 又 は 全 社	去 社 連 結
売上高及び営業損益 売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	96,029	86,741	2,289	755	185,816	-	185,816
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	1	622	-	624	( 624)	-
計	96,029	86,743	2,912	755	186,440	( 624)	185,816
営業費用	74,967	86,641	4,630	2,748	168,989	613	169,602
営業利益	21,061	101	1,718	1,993	17,451	( 1,237)	16,214

当中間連結会計期間（自平成16年4月1日 至平成16年9月30日）

（単位：百万円）

	アパート建築 請負事業	賃貸事業	ホテルリゾート 関連事業	その 他業 事	計	消 又 は 全 社	去 社 連 結
売上高及び営業損益 売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	103,049	100,792	3,283	1,937	209,062	-	209,062
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	1	1,404	-	1,406	( 1,406)	-
計	103,049	100,793	4,687	1,937	210,468	( 1,406)	209,062
営業費用	81,378	100,219	6,669	3,304	191,573	154	191,727
営業利益	21,670	573	1,982	1,366	18,895	( 1,561)	17,334

前連結会計年度（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

（単位：百万円）

	アパート建築 請負事業	賃貸事業	ホテルリゾート 関連事業	その 他業 事	計	消 又 は 全 社	去 社 連 結
売上高及び営業損益 売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	225,011	185,513	5,759	2,590	418,873	-	418,873
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	-	3	1,297	-	1,300	( 1,300)	-
計	225,011	185,516	7,056	2,590	420,174	( 1,300)	418,873
営業費用	170,920	181,379	10,906	6,104	369,310	1,245	370,556
営業利益	54,090	4,136	3,849	3,514	50,863	( 2,545)	48,317

（注）1．事業区分は内部管理上採用している区分によっております。

#### 2．事業区分及び事業の内容

- (1) アパート建築請負事業……………アパート等の建築請負
- (2) 賃貸事業……………アパート等の賃貸及び管理、賃貸関連諸サービス、営繕工事
- (3) ホテルリゾート関連事業……………ホテル・リゾート施設の経営、リゾートクラブ会員権等の販売
- (4) その他事業……………不動産担保貸付等の金融業、戸建住宅等の販売、ブロードバンド事業

#### 3．営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は、（中間）連結財務諸表提出会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

前中間連結会計期間	1,194 百万円
当中間連結会計期間	1,561 百万円
前連結会計年度	2,545 百万円

## (2)所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（自平成15年4月1日至平成15年9月30日）

（単位：百万円）

	日 本	米 国 信 託 統 治 領 グ ア ム	仏 国	米 国	計	消 去 又 は 全 社	連 結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	183,464	1,337	1,014	-	185,816	-	185,816
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	50	849	5	-	905	( 905)	-
計	183,515	2,187	1,019	-	186,721	( 905)	185,816
営業費用	165,188	2,976	1,147	-	169,313	288	169,602
営業利益	18,326	789	127	-	17,408	( 1,194)	16,214

当中間連結会計期間（自平成16年4月1日至平成16年9月30日）

（単位：百万円）

	日 本	米 国 信 託 統 治 領 グ ア ム	仏 国	米 国	計	消 去 又 は 全 社	連 結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	205,795	2,340	926	-	209,062	-	209,062
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	190	1,038	15	-	1,244	( 1,244)	-
計	205,985	3,378	942	-	210,307	( 1,244)	209,062
営業費用	185,815	4,441	1,154	-	191,411	316	191,727
営業利益	20,170	1,062	212	-	18,895	( 1,561)	17,334

前連結会計年度（自平成15年4月1日至平成16年3月31日）

（単位：百万円）

	日 本	米 国 信 託 統 治 領 グ ア ム	仏 国	米 国	計	消 去 又 は 全 社	連 結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	413,582	3,308	1,982	-	418,873	-	418,873
(2) セグメント間の内部 売上高または振替高	331	1,650	14	-	1,997	( 1,997)	-
計	413,913	4,959	1,996	-	420,870	( 1,997)	418,873
営業費用	360,648	6,997	2,361	0	370,007	548	370,556
営業利益	53,265	2,037	364	0	50,863	( 2,545)	48,317

（注）1．国又は地域の区分は、地理的近接度によっております。

2．営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は、（中間）連結財務諸表提出会社本社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

前中間連結会計期間	1,194 百万円
当中間連結会計期間	1,561 百万円
前連結会計年度	2,545 百万円

## (3)海外売上高

前中間連結会計期間（自平成15年4月1日至平成15年9月30日）当中間連結会計期間（自平成16年4月1日至平成16年9月30日）及び前連結会計年度（自平成15年4月1日至平成16年3月31日）

海外売上高は、いずれも連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

## 1 株当たり情報

前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	前連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
1株当たり純資産額 469円96銭	1株当たり純資産額 785円88銭	1株当たり純資産額 550円12銭
1株当たり中間純利益 40円93銭	1株当たり中間純利益 85円38銭	1株当たり当期純利益 136円80銭

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	前連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
中間(当期)純利益(百万円)	5,681	12,139	18,999
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-	-
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	5,681	12,139	18,999
期中平均株式数(千株)	138,817	142,171	138,889

## 重要な後発事象

該当事項はありません。

## 5 . 生産、受注及び販売の状況

### (1) 生産実績

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前連結会計年度におけるアパート建築請負事業の生産実績を示すと、次のとおりであります。

(単位：百万円)

区 分	前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	対前年同期 増減率(%)	前連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
アパート建築請負事業	63,565	67,558	6.3	147,266

### (2) 受注状況

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前連結会計年度におけるアパート建築請負事業の受注状況を示すと、次のとおりであります。

アパート建築請負事業以外の事業につきましては、受注の形態をとっておりませんので記載しておりません。

#### 【受注高】

(単位：百万円)

区 分	前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	対前年同期 増減率(%)	前連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
アパート建築請負事業	111,088	127,918	15.1	220,738

#### 【受注残高】

(単位：百万円)

区 分	前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	対前年同期 増減率(%)	前連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
アパート建築請負事業	125,083	130,621	4.4	105,753

### (3) 販売実績

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間及び前連結会計年度における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	当中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	対前年同期 増減率(%)	前連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
アパート建築請負事業	96,029	103,049	7.3	225,011
賃貸事業	86,741	100,792	16.2	185,513
ホテルリゾート関連事業	2,289	3,283	43.4	5,759
その他事業	755	1,937	156.6	2,590
合 計	185,816	209,062	12.5	418,873

- (注) 1 . 当社グループの相手先は、不特定の法人・個人であるため、「主要な販売先」の記載は省略しております。  
2 . セグメント間の取引については相殺消去しております。



平成 17 年 3 月期 6. 個別中間財務諸表の概要

平成 16 年 11 月 18 日

上場会社名 株式会社レオパレス 21  
 コード番号 8848  
 (URL <http://www.leopalace21.com>)

上場取引所 東  
 本社所在都道府県 東京都

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 深山 祐助  
 問合せ先責任者 役職名 広報室長 氏名 岩壁 真澄

TEL (03) 5350 - 0216

決算取締役会開催日 平成16年11月18日  
 中間配当支払開始日 平成 - 年 - 月 - 日

中間配当制度の有無 有  
 単元株制度採用の有無 有(1単元100株)

1. 16年9月中間期の業績(平成16年4月1日~平成16年9月30日)

(1) 経営成績 (百万円未満切捨表示)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年9月中間期	205,831	(12.1)	17,408	(8.1)	15,795	(16.1)
15年9月中間期	183,593	(17.2)	16,104	(4.3)	13,609	(7.0)
16年3月期	413,239		48,429		43,710	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
16年9月中間期	10,150	(7.4)	71	21
15年9月中間期	9,454	(4.1)	67	82
16年3月期	25,883		185	68

(注) 期中平均株式数 16年9月中間期 142,551,098株 15年9月中間期 139,409,742株 16年3月期 139,401,305株  
 会計処理の方法の変更 無  
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 配当状況

	1株当たり中間配当金		1株当たり年間配当金	
	円	銭	円	銭
16年9月中間期	0	00	-	
15年9月中間期	0	00	-	
16年3月期			15	00

(3) 財政状態 (百万円未満切捨表示)

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本	
	百万円	百万円	%	円	銭
16年9月中間期	421,281	144,809	34.4	908	57
15年9月中間期	389,926	84,104	21.6	603	33
16年3月期	423,314	100,607	23.8	721	80

(注) 期末発行済株式数 16年9月中間期 159,381,249株 15年9月中間期 139,401,853株 16年3月期 139,384,223株  
 期末自己株式数 16年9月中間期 162,666株 15年9月中間期 142,062株 16年3月期 159,692株

2. 17年3月期の業績予想(平成16年4月1日~平成17年3月31日)

通期	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金	
				期末	
	百万円	百万円	百万円	円	銭
	470,000	50,500	28,400	15	00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 178円19銭

上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は経済情勢・為替の変動等様々な不確定要因によりこれらの予想数値と異なる場合があります。なお、上記業績予想に関する事項につきましては、添付資料の6ページをご参照下さい。

## 7. 個別中間財務諸表等

### (1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間会計期間末 (平成16年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
<b>(資産の部)</b>							
<b>流動資産</b>							
1. 現金預金	2	26,101		25,492		28,168	
2. 売掛金		3,532		3,082		5,197	
3. 完成工事未収入金		22,029		22,405		25,841	
4. 営業貸付金	2	18,700		14,611		16,737	
5. 棚卸資産		502		488		685	
6. 未成工事支出金		4,475		4,562		3,747	
7. 未収入金		17,694		19,913		24,016	
8. その他	2 4	17,039		19,448		24,022	
9. 貸倒引当金		1,957		1,241		1,612	
流動資産合計		108,120	27.7	108,764	25.8	126,804	30.0
<b>固定資産</b>							
<b>1. 有形固定資産</b>							
(1) 建物	1 2 9	41,021		40,532		41,072	
(2) 土地	3 9	101,763		103,090		102,710	
(3) その他		2,823		4,687		3,709	
有形固定資産合計		145,608	37.3	148,310	35.2	147,492	34.9
<b>2. 無形固定資産</b>							
		579	0.2	563	0.1	563	0.1
<b>3. 投資その他の資産</b>							
(1) 投資有価証券	2 4	4,990		4,845		4,591	
(2) 関係会社株式	7	68,261		70,061		70,061	
(3) 関係会社社債		-		1,200		1,200	
(4) 長期貸付金	7	40,154		57,086		46,626	
(5) 固定化営業債権	2 5	16,911		16,435		15,821	
(6) 長期前払費用		18,329		25,648		22,532	
(7) 繰延税金資産		1,502		2,912		1,330	
(8) その他	2	3,596		3,478		3,509	
(9) 貸倒引当金		18,619		18,320		17,612	
投資その他の資産合計		135,127	34.7	163,348	38.8	148,061	35.0
固定資産合計		281,315	72.2	312,223	74.1	296,117	70.0
<b>繰延資産</b>							
<b>社債発行費</b>							
		490		294		392	
繰延資産合計		490	0.1	294	0.1	392	0.0
<b>資産合計</b>		<b>389,926</b>	<b>100.0</b>	<b>421,281</b>	<b>100.0</b>	<b>423,314</b>	<b>100.0</b>



		前中間会計期間末 (平成15年9月30日)		当中間会計期間末 (平成16年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成16年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1.買掛金		799		1,045		930	
2.工事未払金		51,869		60,277		71,802	
3.短期借入金	2 8	22,202		20,938		8,459	
4.一年内返済予定 の長期借入金	2 8	14,817		28,709		14,815	
5.一年内償還予定の社債		1,435		1,435		1,435	
6.未払法人税等		4,661		223		16,750	
7.前受金		12,944		19,167		21,657	
8.未成工事受入金		14,335		13,821		10,418	
9.賞与引当金		1,601		1,814		1,689	
10.その他	7	10,664		10,764		14,681	
流動負債合計		135,331	34.7	158,196	37.5	162,640	38.4
固定負債							
1.社債		14,915		13,480		14,197	
2.長期借入金	2 8	115,262		69,087		109,493	
3.関係会社長期借入金	2 9	25,460		22,154		22,154	
4.退職給付引当金		1,672		2,252		1,944	
5.預り敷金保証金	7	13,179		11,300		12,276	
固定負債合計		170,490	43.7	118,275	28.1	160,066	37.8
負債合計		305,821	78.4	276,472	65.6	322,707	76.2
(資本の部)							
資本金		37,500	9.6	55,640	13.2	37,500	8.9
資本剰余金							
1.資本準備金		12,544		30,664		12,544	
2.その他資本剰余金		2,830		2,830		2,830	
資本剰余金合計		15,375	3.9	33,495	8.0	15,375	3.6
利益剰余金							
中間(当期)未処分利益		31,096		55,585		47,525	
利益剰余金合計		31,096	8.0	55,585	13.2	47,525	11.2
その他有価証券評価差額金		197	0.1	178	0.0	291	0.1
自己株式		65	0.0	90	0.0	85	0.0
資本合計		84,104	21.6	144,809	34.4	100,607	23.8
負債・資本合計		389,926	100.0	421,281	100.0	423,314	100.0

## (2)中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 〔自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日〕		当中間会計期間 〔自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日〕		前事業年度の 要約損益計算書 〔自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日〕	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
売上高	1	183,593	100.0	205,831	100.0	413,239	100.0
売上原価	2	140,989	76.8	156,695	76.1	308,734	74.7
売上総利益		42,603	23.2	49,135	23.9	104,505	25.3
販売費及び一般管理費	2	26,499	14.4	31,726	15.4	56,075	13.6
営業利益		16,104	8.8	17,408	8.5	48,429	11.7
営業外収益							
1.受取利息		14		17		53	
2.その他		536		862		1,252	
営業外収益合計		550	0.3	879	0.4	1,306	0.3
営業外費用							
1.支払利息		2,284		2,075		4,454	
2.その他		760		416		1,571	
営業外費用合計		3,045	1.7	2,492	1.2	6,026	1.4
経常利益		13,609	7.4	15,795	7.7	43,710	10.6
特別利益							
1.固定資産売却益	3	-		6		22	
2.投資有価証券売却益		1,439		-		1,439	
特別利益合計		1,439	0.8	6	0.0	1,461	0.3
特別損失							
1.固定資産売却損	4	-		6		16	
2.固定資産除却損	5	308		295		761	
3.貸倒引当金繰入額		699		225		1,193	
4.その他		379		90		560	
特別損失合計		1,386	0.8	616	0.3	2,532	0.6
税引前中間(当期)純利益		13,662	7.4	15,185	7.4	42,639	10.3
法人税、住民税及び事業税		4,677	2.5	95	0.1	21,468	5.1
法人税等調整額		470	0.3	4,939	2.4	4,713	1.1
中間(当期)純利益		9,454	5.2	10,150	4.9	25,883	6.3
前期繰越利益		21,642		45,435		21,642	
中間(当期)未処分利益		31,096		55,585		47,525	

## 中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 1. 資産の評価基準及び評価方法

#### 有価証券

子会社株式及び関連会社株式……移動平均法による原価法

#### その他有価証券

時価のあるもの……中間決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの……移動平均法による原価法

デリバティブ……時価法

#### 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産……個別法による原価法  
及び未成工事支出金

原材料……総平均法による原価法

貯蔵品……主として最終仕入原価法

### 2. 固定資産の減価償却の方法

#### 有形固定資産

##### 賃貸用有形固定資産

定額法。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建 物……22～47年

##### 上記以外の有形固定資産

定率法。ただし、平成10年4月1日以降取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建 物……50年

工具器具備品……5年

(有形固定資産その他)

#### 長期前払費用

均等償却。なお、主な償却期間は3～10年であります。

### 3. 繰延資産の処理方法

#### 社債発行費

商法施行規則規定の最長期間（3年）で均等償却

#### 新株発行費

支払時全額費用処理

#### 4. 引当金の計上基準

貸倒引当金……………売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金……………従業員の賞与支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

退職給付引当金……………従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。  
なお、会計基準変更時差異（785百万円）については、5年による按分額を特別損失として処理しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

#### 5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

#### 6. リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

#### 7. ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法……………繰延ヘッジ処理によっております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。また、為替予約が付されている外貨建予定取引については、振当処理を行っております。

##### ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利キャップ	借入金
金利スワップ	借入金
為替予約取引	外貨建予定取引

ヘッジ方針……………金利キャップ取引及び金利スワップ取引については、将来の市場金利上昇リスクを回避するため対象債務の範囲内でヘッジを行っております。  
また、為替予約取引については、将来の為替変動によるリスク回避を目的としております。

ヘッジ有効性評価の方法……………ヘッジ対象とヘッジ手段について、金利変動とキャッシュ・フロー変動の累計を比較検討し、有効性を評価しております。  
ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているもの及び振当処理を行っている為替予約取引については、中間決算日における有効性の評価を省略しております。

## 8. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 消費税及び地方消費税の会計処理

税抜方式によっております。また、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用として計上し、5年により償却しております。

## 追加情報

### 法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示方法

実務対応報告第12号「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 平成16年2月13日)が公表されたことに伴い、当中間会計期間から同実務対応報告に基づき、法人事業税の付加価値割及び資本割136百万円を販売費及び一般管理費(租税公課)として処理しております。

注 記 事 項

( 中間貸借対照表関係 )

前中間会計期間末 (平成15年9月30日現在)	当中間会計期間末 (平成16年9月30日現在)	前事業年度末 (平成16年3月31日現在)
1 有形固定資産減価償却累計額 21,350 百万円	1 有形固定資産減価償却累計額 23,617 百万円	1 有形固定資産減価償却累計額 22,357 百万円
2 担保提供資産	2 担保提供資産	2 担保提供資産
担保提供資産 百万円	担保提供資産 百万円	担保提供資産 百万円
現金預金 19	営業貸付金 9,853	営業貸付金 12,833
営業貸付金 15,639	流動資産その他 (有価証券) 72	流動資産その他 (有価証券) 94
流動資産その他 (有価証券) 45	流動資産その他 (未収収益) 10	流動資産その他 (未収収益) 10
流動資産その他 (未収収益) 9	建物 28,522	建物 30,535
建物 31,389	有形固定資産その他 (構築物) 128	有形固定資産その他 (構築物) 137
有形固定資産その他 (構築物) 145	土地 76,005	土地 81,372
土地 81,334	投資有価証券 583	投資有価証券 713
投資有価証券 667	固定化営業債権 10,600	固定化営業債権 14,280
固定化営業債権 15,084	投資その他の資産その他 (会員権) 420	投資その他の資産その他 (会員権) 420
投資その他の資産その他 (会員権) 420	計 126,196	計 140,399
計 144,755		
担保提供資産に対応する債務 百万円	担保提供資産に対応する債務 百万円	担保提供資産に対応する債務 百万円
短期借入金 22,202	短期借入金 20,938	短期借入金 8,459
一年内返済予定 の長期借入金 12,113	一年内返済予定 の長期借入金 26,289	一年内返済予定 の長期借入金 13,482
長期借入金 79,927	長期借入金 50,088	長期借入金 81,392
計 114,243	計 97,315	計 103,335
このほか、担保提供資産に 対応する債務として関係会社 の金融機関等からの借入金 9,149 百万円があります。	このほか、担保提供資産に 対応する債務として関係会社 の金融機関等からの借入金 5,400 百万円があります。	このほか、担保提供資産に 対応する債務として関係会社 の金融機関等からの借入金 5,550 百万円があります。
3 有形固定資産には休止固定 資産が次のとおり含まれてお ります。	3 有形固定資産には休止固定 資産が次のとおり含まれてお ります。	3 有形固定資産には休止固定 資産が次のとおり含まれてお ります。
土地 1,990 百万円	土地 1,958 百万円	土地 1,958 百万円

前中間会計期間末 (平成 15 年 9 月 30 日現在)	当中間会計期間末 (平成 16 年 9 月 30 日現在)	前事業年度末 (平成 16 年 3 月 31 日現在)
4 流動資産その他(有価証券)のうち2百万円、投資有価証券のうち36百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。	4 流動資産その他(有価証券)のうち34百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。	4 流動資産その他(有価証券)のうち28百万円、投資有価証券のうち5百万円を営業保証金の代用として法務局に供託しております。
5 固定化営業債権は、財務諸表等規則第 32 条第 1 項第 10 号に定める債権であり、その内訳は以下のとおりであります。	5 固定化営業債権は、財務諸表等規則第 32 条第 1 項第 10 号に定める債権であり、その内訳は以下のとおりであります。	5 固定化営業債権は、財務諸表等規則第 32 条第 1 項第 10 号に定める債権であり、その内訳は以下のとおりであります。
百万円	百万円	百万円
破産・更生債権 3,608	破産・更生債権 3,890	破産・更生債権 3,727
破産・更生申立中の債権 3,186	破産・更生申立中の債権 3,221	破産・更生申立中の債権 3,237
その他の長期化営業貸付金 10,117	その他の長期化営業貸付金 9,324	その他の長期化営業貸付金 8,856
計 16,911	計 16,435	計 15,821
6 保証債務 関係会社の金融機関等からの借入金及び工事未払金に対する保証債務  MDI Guam Corporation 13,935 百万円  (株)ミヤマトラベル 3,449 百万円  住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 2,767 百万円  会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 105 百万円	6 保証債務 住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 2,500 百万円  会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 59 百万円	6 保証債務 関係会社の金融機関等からの借入金及び工事未払金に対する保証債務  MDI Guam Corporation 9,136 百万円  住宅ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 2,538 百万円  会員権ローンを利用する顧客のための金融機関に対する保証債務 85 百万円
7 当社は、子会社である MDI Guam Corporation を通して、グアム島においてゴルフ場を中心とするレオパレスリゾートと、ホテル(ウェスティンリゾート)から成る大型リゾート開発事業(既投資額116,945百万円、1,051,198千米ドル)を行っております。	7 当社は、子会社である MDI Guam Corporation を通して、グアム島においてレオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムから成る大型リゾート事業(既投資額119,568百万円、1,076,711千米ドル)を行っております。	7 当社は、子会社である MDI Guam Corporation を通して、グアム島においてレオパレスリゾート・マネンガンヒルズ・グアムとウェスティンリゾート・グアムから成る大型リゾート事業(既投資額 112,963 百万円、1,068,819 千米ドル)を行っております。

前中間会計期間末 (平成15年9月30日現在)	当中間会計期間末 (平成16年9月30日現在)	前事業年度末 (平成16年3月31日現在)																																																																																								
<p>MDI Guam Corporationの平成15年6月30日に終了した事業年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりであります。</p> <p><b>財政状態</b></p> <table> <tr> <td>総資産</td> <td>105,586百万円 (881,356千ドル)</td> </tr> <tr> <td>負債</td> <td>50,582百万円 (422,221千ドル)</td> </tr> <tr> <td>資本金及び 払込剰余金</td> <td>60,903百万円 (508,379千ドル)</td> </tr> <tr> <td>欠損金</td> <td>5,899百万円 (49,243千ドル)</td> </tr> </table> <p><b>経営成績</b></p> <table> <tr> <td>売上高</td> <td>2,157百万円 (18,008千ドル)</td> </tr> <tr> <td>売上原価</td> <td>168百万円 (1,406千ドル)</td> </tr> <tr> <td>販売管理費</td> <td>2,785百万円 (23,254千ドル)</td> </tr> <tr> <td>〔うち 減価償却費〕</td> <td>1,011百万円 (8,445千ドル)</td> </tr> <tr> <td>その他の損失</td> <td>201百万円 (1,678千ドル)</td> </tr> <tr> <td>当期損失</td> <td>998百万円 (8,332千ドル)</td> </tr> </table> <p>なお、その他の損失には為替換算差損13百万円(108千ドル)が含まれております。</p> <p>当該開発事業の推進に関連して当社は、MDI Guam Corporation及びリゾートクラブの会員に対して、以下の投資、債権・債務関係を有しております。</p> <p><b>MDI Guam Corporation</b></p> <table> <tr> <td>関係会社株式</td> <td>59,342百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期貸付金</td> <td>35,029百万円</td> </tr> <tr> <td>保証債務</td> <td>13,935百万円</td> </tr> </table> <p><b>リゾートクラブ会員</b></p> <table> <tr> <td>流動負債その他</td> <td>1,132百万円</td> </tr> <tr> <td>預り敷金保証金</td> <td>11,716百万円</td> </tr> </table> <p>この大型リゾート事業は、諸施設が順次稼働し収益は改善しつつある状況であります。今後、同社の事業計画が計画通りに進展せず、再び財政状態が悪化した場合には、当該開発事業に係る追加損失の生じる可能性があります。</p>	総資産	105,586百万円 (881,356千ドル)	負債	50,582百万円 (422,221千ドル)	資本金及び 払込剰余金	60,903百万円 (508,379千ドル)	欠損金	5,899百万円 (49,243千ドル)	売上高	2,157百万円 (18,008千ドル)	売上原価	168百万円 (1,406千ドル)	販売管理費	2,785百万円 (23,254千ドル)	〔うち 減価償却費〕	1,011百万円 (8,445千ドル)	その他の損失	201百万円 (1,678千ドル)	当期損失	998百万円 (8,332千ドル)	関係会社株式	59,342百万円	関係会社長期貸付金	35,029百万円	保証債務	13,935百万円	流動負債その他	1,132百万円	預り敷金保証金	11,716百万円	<p>MDI Guam Corporationの平成16年6月30日に終了した事業年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりであります。</p> <p><b>財政状態</b></p> <table> <tr> <td>総資産</td> <td>97,745百万円 (901,459千ドル)</td> </tr> <tr> <td>負債</td> <td>53,868百万円 (496,806千ドル)</td> </tr> <tr> <td>資本金及び 払込剰余金</td> <td>55,123百万円 (508,379千ドル)</td> </tr> <tr> <td>欠損金</td> <td>11,247百万円 (103,726千ドル)</td> </tr> </table> <p><b>経営成績</b></p> <table> <tr> <td>売上高</td> <td>3,262百万円 (30,092千ドル)</td> </tr> <tr> <td>売上原価</td> <td>350百万円 (3,230千ドル)</td> </tr> <tr> <td>販売管理費</td> <td>3,724百万円 (34,350千ドル)</td> </tr> <tr> <td>〔うち 減価償却費〕</td> <td>1,280百万円 (11,809千ドル)</td> </tr> <tr> <td>その他の利益</td> <td>368百万円 (3,398千ドル)</td> </tr> <tr> <td>当期損失</td> <td>443百万円 (4,090千ドル)</td> </tr> </table> <p>なお、その他の利益には為替換算差益513百万円(4,740千ドル)が含まれております。</p> <p>当該事業の推進に関連して当社は、MDI Guam Corporation及びリゾートクラブの会員に対して、以下の投資、債権・債務関係を有しております。</p> <p><b>MDI Guam Corporation</b></p> <table> <tr> <td>関係会社株式</td> <td>59,342百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期貸付金</td> <td>52,248百万円</td> </tr> </table> <p><b>リゾートクラブ会員</b></p> <table> <tr> <td>流動負債その他</td> <td>838百万円</td> </tr> <tr> <td>預り敷金保証金</td> <td>10,084百万円</td> </tr> </table> <p>この大型リゾート事業は、諸施設が順次稼働し収益は改善しつつある状況であります。今後、同社の事業計画が計画通りに進展せず、再び財政状態が悪化した場合には、当該開発事業に係る追加損失の生じる可能性があります。</p>	総資産	97,745百万円 (901,459千ドル)	負債	53,868百万円 (496,806千ドル)	資本金及び 払込剰余金	55,123百万円 (508,379千ドル)	欠損金	11,247百万円 (103,726千ドル)	売上高	3,262百万円 (30,092千ドル)	売上原価	350百万円 (3,230千ドル)	販売管理費	3,724百万円 (34,350千ドル)	〔うち 減価償却費〕	1,280百万円 (11,809千ドル)	その他の利益	368百万円 (3,398千ドル)	当期損失	443百万円 (4,090千ドル)	関係会社株式	59,342百万円	関係会社長期貸付金	52,248百万円	流動負債その他	838百万円	預り敷金保証金	10,084百万円	<p>MDI Guam Corporationの平成15年12月31日に終了した事業年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりであります。</p> <p><b>財政状態</b></p> <table> <tr> <td>総資産</td> <td>97,023百万円 (905,664千ドル)</td> </tr> <tr> <td>負債</td> <td>53,235百万円 (496,920千ドル)</td> </tr> <tr> <td>資本金及び 払込剰余金</td> <td>54,462百万円 (508,379千ドル)</td> </tr> <tr> <td>欠損金</td> <td>10,673百万円 (99,635千ドル)</td> </tr> </table> <p><b>経営成績</b></p> <table> <tr> <td>売上高</td> <td>4,477百万円 (41,796千ドル)</td> </tr> <tr> <td>売上原価</td> <td>390百万円 (3,647千ドル)</td> </tr> <tr> <td>販売管理費</td> <td>5,787百万円 (54,025千ドル)</td> </tr> <tr> <td>〔うち 減価償却費〕</td> <td>1,948百万円 (18,187千ドル)</td> </tr> <tr> <td>その他の損失</td> <td>4,590百万円 (42,847千ドル)</td> </tr> <tr> <td>当期損失</td> <td>6,291百万円 (58,724千ドル)</td> </tr> </table> <p>なお、その他の損失には為替換算差損4,373百万円(40,824千ドル)が含まれております。</p> <p>当該事業の推進に関連して当社は、MDI Guam Corporation及びリゾートクラブの会員に対して、以下の投資、債権・債務関係を有しております。</p> <p><b>MDI Guam Corporation</b></p> <table> <tr> <td>関係会社株式</td> <td>59,342百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期貸付金</td> <td>41,919百万円</td> </tr> <tr> <td>保証債務</td> <td>9,136百万円</td> </tr> </table> <p><b>リゾートクラブ会員</b></p> <table> <tr> <td>流動負債その他</td> <td>1,554百万円</td> </tr> <tr> <td>預り敷金保証金</td> <td>10,951百万円</td> </tr> </table> <p>この大型リゾート事業は、諸施設が順次稼働し収益は改善しつつある状況であります。今後、同社の事業計画が計画通りに進展せず、再び財政状態が悪化した場合には、当該開発事業に係る追加損失の生じる可能性があります。</p>	総資産	97,023百万円 (905,664千ドル)	負債	53,235百万円 (496,920千ドル)	資本金及び 払込剰余金	54,462百万円 (508,379千ドル)	欠損金	10,673百万円 (99,635千ドル)	売上高	4,477百万円 (41,796千ドル)	売上原価	390百万円 (3,647千ドル)	販売管理費	5,787百万円 (54,025千ドル)	〔うち 減価償却費〕	1,948百万円 (18,187千ドル)	その他の損失	4,590百万円 (42,847千ドル)	当期損失	6,291百万円 (58,724千ドル)	関係会社株式	59,342百万円	関係会社長期貸付金	41,919百万円	保証債務	9,136百万円	流動負債その他	1,554百万円	預り敷金保証金	10,951百万円
総資産	105,586百万円 (881,356千ドル)																																																																																									
負債	50,582百万円 (422,221千ドル)																																																																																									
資本金及び 払込剰余金	60,903百万円 (508,379千ドル)																																																																																									
欠損金	5,899百万円 (49,243千ドル)																																																																																									
売上高	2,157百万円 (18,008千ドル)																																																																																									
売上原価	168百万円 (1,406千ドル)																																																																																									
販売管理費	2,785百万円 (23,254千ドル)																																																																																									
〔うち 減価償却費〕	1,011百万円 (8,445千ドル)																																																																																									
その他の損失	201百万円 (1,678千ドル)																																																																																									
当期損失	998百万円 (8,332千ドル)																																																																																									
関係会社株式	59,342百万円																																																																																									
関係会社長期貸付金	35,029百万円																																																																																									
保証債務	13,935百万円																																																																																									
流動負債その他	1,132百万円																																																																																									
預り敷金保証金	11,716百万円																																																																																									
総資産	97,745百万円 (901,459千ドル)																																																																																									
負債	53,868百万円 (496,806千ドル)																																																																																									
資本金及び 払込剰余金	55,123百万円 (508,379千ドル)																																																																																									
欠損金	11,247百万円 (103,726千ドル)																																																																																									
売上高	3,262百万円 (30,092千ドル)																																																																																									
売上原価	350百万円 (3,230千ドル)																																																																																									
販売管理費	3,724百万円 (34,350千ドル)																																																																																									
〔うち 減価償却費〕	1,280百万円 (11,809千ドル)																																																																																									
その他の利益	368百万円 (3,398千ドル)																																																																																									
当期損失	443百万円 (4,090千ドル)																																																																																									
関係会社株式	59,342百万円																																																																																									
関係会社長期貸付金	52,248百万円																																																																																									
流動負債その他	838百万円																																																																																									
預り敷金保証金	10,084百万円																																																																																									
総資産	97,023百万円 (905,664千ドル)																																																																																									
負債	53,235百万円 (496,920千ドル)																																																																																									
資本金及び 払込剰余金	54,462百万円 (508,379千ドル)																																																																																									
欠損金	10,673百万円 (99,635千ドル)																																																																																									
売上高	4,477百万円 (41,796千ドル)																																																																																									
売上原価	390百万円 (3,647千ドル)																																																																																									
販売管理費	5,787百万円 (54,025千ドル)																																																																																									
〔うち 減価償却費〕	1,948百万円 (18,187千ドル)																																																																																									
その他の損失	4,590百万円 (42,847千ドル)																																																																																									
当期損失	6,291百万円 (58,724千ドル)																																																																																									
関係会社株式	59,342百万円																																																																																									
関係会社長期貸付金	41,919百万円																																																																																									
保証債務	9,136百万円																																																																																									
流動負債その他	1,554百万円																																																																																									
預り敷金保証金	10,951百万円																																																																																									



前中間会計期間末 (平成15年9月30日現在)	当中間会計期間末 (平成16年9月30日現在)	前事業年度末 (平成16年3月31日現在)
<p>8 (1) 過年度に販売用不動産から賃貸用資産へ用途変更したことにより、流動資産から固定資産へ振替えたアパートの土地購入・建築代金、グアム投資資金等に係る短期借入金21,165百万円について、借入目的、実質借入期間等の実態に鑑み長期借入金として表示しております。</p> <p>(2) 長期借入金の返済については、担保として差し入れている固定資産等の売却等がなされるまで返済が延期されているものと、新たに締結した約定により返済額及び返済時期が予め定められているものがあります。 このうち一年内返済予定の長期借入金への振替は、約定により翌期の返済が予定されているもののみを行っております。</p>	<p>8 (1) 過年度に販売用不動産から賃貸用資産へ用途変更したことにより、流動資産から固定資産へ振替えたアパートの土地購入・建築代金等に係る短期借入金16,807百万円について、借入目的、実質借入期間等の実態に鑑み長期借入金として表示しております。</p> <p>(2)</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>	<p>8 (1) 過年度に販売用不動産から賃貸用資産へ用途変更したことにより、流動資産から固定資産へ振替えたアパートの土地購入・建築代金、グアム投資資金等に係る短期借入金19,897百万円について、借入目的、実質借入期間等の実態に鑑み長期借入金として表示しております。</p> <p>(2)</p> <p style="text-align: center;">同 左</p>
<p>9 固定資産のうち下記の資産は、平成13年3月7日、平成14年5月25日及び平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき、連結子会社である特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円及び5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円及び1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。 この結果、当該資産は売却処理せず当社の中間貸借対照表に計上されると共に、特定目的会社から受領した譲渡対価相当額については、当社が出資した優先出資額等を控除した残額を関係会社長期借入金として計上しております。</p>	<p>9 固定資産のうち下記の資産は、平成13年3月7日、平成14年5月25日及び平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき、連結子会社である特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円及び5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円及び1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。 この結果、当該資産は売却処理せず当社の中間貸借対照表に計上されると共に、特定目的会社から受領した譲渡対価相当額については、当社が出資した優先出資額等を控除した残額を関係会社長期借入金として計上しております。</p>	<p>9 固定資産のうち下記の資産は、平成13年3月7日、平成14年5月25日及び平成14年10月10日付不動産売買契約に基づき、連結子会社である特定目的会社レオパレス・リート、特定目的会社レオパレス・リート・ツー及び特定目的会社レオパレス・リート・スリーに適正な価額で法的に譲渡され、当社は譲渡対価7,800百万円、17,600百万円及び5,800百万円を受領しておりますが、当社は特定目的会社にそれぞれ3,000百万円、4,000百万円及び1,500百万円の優先出資をしていること等から、当該不動産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが、譲受人である特定目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。 この結果、当該資産は売却処理せず当社の貸借対照表に計上されると共に、特定目的会社から受領した譲渡対価相当額については、当社が出資した優先出資額等を控除した残額を関係会社長期借入金として計上しております。</p>

前中間会計期間末 (平成15年9月30日)	当中間会計期間末 (平成16年9月30日)	前事業年度末 (平成16年3月31日)																														
平成15年9月30日現在における金額は以下のとおりです。	平成16年9月30日現在における金額は以下のとおりです。	平成16年3月31日現在における金額は以下のとおりです。																														
(1) 特定目的会社レオパレス・リート 対象資産: 賃貸用共同住宅等79棟 (単位: 百万円)	(1) 特定目的会社レオパレス・リート 対象資産: 賃貸用共同住宅等79棟 (単位: 百万円)	(1) 特定目的会社レオパレス・リート 対象資産: 賃貸用共同住宅等79棟 (単位: 百万円)																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間貸借対照表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,707</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>5,919</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8,626</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>4,665</td> </tr> </tbody> </table>	科目	中間貸借対照表 計上額	建物	2,707	土地	5,919	計	8,626	関係会社長期借入金	4,665	<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間貸借対照表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,529</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>5,919</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8,448</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>4,665</td> </tr> </tbody> </table>	科目	中間貸借対照表 計上額	建物	2,529	土地	5,919	計	8,448	関係会社長期借入金	4,665	<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,618</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>5,919</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>8,537</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>4,665</td> </tr> </tbody> </table>	科目	貸借対照表 計上額	建物	2,618	土地	5,919	計	8,537	関係会社長期借入金	4,665
科目	中間貸借対照表 計上額																															
建物	2,707																															
土地	5,919																															
計	8,626																															
関係会社長期借入金	4,665																															
科目	中間貸借対照表 計上額																															
建物	2,529																															
土地	5,919																															
計	8,448																															
関係会社長期借入金	4,665																															
科目	貸借対照表 計上額																															
建物	2,618																															
土地	5,919																															
計	8,537																															
関係会社長期借入金	4,665																															
(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー 対象資産: 賃貸用共同住宅等114棟 (単位: 百万円)	(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー 対象資産: 賃貸用共同住宅等114棟 (単位: 百万円)	(2) 特定目的会社レオパレス・リート・ツー 対象資産: 賃貸用共同住宅等114棟 (単位: 百万円)																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間貸借対照表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>6,456</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>12,222</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>18,678</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>13,289</td> </tr> </tbody> </table>	科目	中間貸借対照表 計上額	建物	6,456	土地	12,222	計	18,678	関係会社長期借入金	13,289	<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間貸借対照表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>6,195</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>12,222</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>18,418</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>13,289</td> </tr> </tbody> </table>	科目	中間貸借対照表 計上額	建物	6,195	土地	12,222	計	18,418	関係会社長期借入金	13,289	<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>6,325</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>12,222</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>18,548</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>13,289</td> </tr> </tbody> </table>	科目	貸借対照表 計上額	建物	6,325	土地	12,222	計	18,548	関係会社長期借入金	13,289
科目	中間貸借対照表 計上額																															
建物	6,456																															
土地	12,222																															
計	18,678																															
関係会社長期借入金	13,289																															
科目	中間貸借対照表 計上額																															
建物	6,195																															
土地	12,222																															
計	18,418																															
関係会社長期借入金	13,289																															
科目	貸借対照表 計上額																															
建物	6,325																															
土地	12,222																															
計	18,548																															
関係会社長期借入金	13,289																															
(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 対象資産: 賃貸用共同住宅等72棟 (単位: 百万円)	(4) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 対象資産: 賃貸用共同住宅等72棟 (単位: 百万円)	(3) 特定目的会社レオパレス・リート・スリー 対象資産: 賃貸用共同住宅等72棟 (単位: 百万円)																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間貸借対照表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,983</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>8,230</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>11,213</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>4,199</td> </tr> </tbody> </table>	科目	中間貸借対照表 計上額	建物	2,983	土地	8,230	計	11,213	関係会社長期借入金	4,199	<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>中間貸借対照表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,841</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>8,230</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>11,071</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>4,199</td> </tr> </tbody> </table>	科目	中間貸借対照表 計上額	建物	2,841	土地	8,230	計	11,071	関係会社長期借入金	4,199	<table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>貸借対照表 計上額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,912</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>8,230</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>11,142</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期借入金</td> <td>4,199</td> </tr> </tbody> </table>	科目	貸借対照表 計上額	建物	2,912	土地	8,230	計	11,142	関係会社長期借入金	4,199
科目	中間貸借対照表 計上額																															
建物	2,983																															
土地	8,230																															
計	11,213																															
関係会社長期借入金	4,199																															
科目	中間貸借対照表 計上額																															
建物	2,841																															
土地	8,230																															
計	11,071																															
関係会社長期借入金	4,199																															
科目	貸借対照表 計上額																															
建物	2,912																															
土地	8,230																															
計	11,142																															
関係会社長期借入金	4,199																															

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)	当中間会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)	前事業年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
1 当社の売上高のうち請負事業売上高は、通常の営業形態として、上半期に比べ下半期に完成する工事の割合が大きいため、上半期と下半期の業績に季節的変動があります。	1  同 左	_____
2 減価償却実施額 有形固定資産 1,321 百万円 無形固定資産 30 百万円	2 減価償却実施額 有形固定資産 1,488 百万円	2 減価償却実施額 有形固定資産 2,911 百万円 無形固定資産 46 百万円
_____	3 固定資産売却益の内訳 建 物 2 百万円 土 地 4 <hr/> 計 6	3 固定資産売却益の内訳 建 物 22 百万円
_____	4 固定資産売却損の内訳 土 地 6 百万円	4 固定資産売却損の内訳 土 地 16 百万円
5 固定資産除却損の内訳 建 物 305 百万円 そ の 他 2 <hr/> 計 308	5 固定資産除却損の内訳 建 物 285 百万円 そ の 他 9 <hr/> 計 295	5 固定資産除却損の内訳 建 物 699 百万円 そ の 他 62 <hr/> 計 761

## リース取引

E D I N E Tによる開示を行うため記載を省略しております。

## 有価証券

前中間会計期間末（平成 15 年 9 月 30 日現在）

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当中間会計期間末（平成 16 年 9 月 30 日現在）

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

区分	中間貸借対照表計上額(百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
関連会社株式	1,800	5,292	3,492

(注) 子会社株式で時価のあるものはありません。

前事業年度末（平成 16 年 3 月 31 日現在）

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

区分	貸借対照表計上額(百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
関連会社株式	1,800	5,724	3,924

(注) 子会社株式で時価のあるものはありません。

## 1 株当たり情報

前中間会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	当中間会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	前事業年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
1株当たり純資産額 603円33銭	1株当たり純資産額 908円57銭	1株当たり純資産額 721円80銭
1株当たり中間純利益 67円82銭	1株当たり中間純利益 71円21銭	1株当たり当期純利益 185円68銭

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。  
2. 1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	当中間会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	前事業年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕
中間(当期)純利益(百万円)	9,454	10,150	25,883
普通株式に帰属しない金額(百万円)	-	-	-
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	9,454	10,150	25,883
期中平均株式数(千株)	139,409	142,551	139,401

## 当期中の発行済株式数の増加の内容

発行形態	公募増資
発行株式数	20,000,000 株
発行価額の総額	36,260,000,000 円 (1 株につき 1,813 円)
資本組入額	18,140,000,000 円 (1 株につき 907 円)

## 重要な後発事象

該当事項はありません。